

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

I. Dispozitii generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea interesului cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat un “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism. Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor și stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se interzice depozitarea gunoiului menajer în afara incintelor sau în interiorul acestora fără a fi introduse în tomberoane. Evacuarea acestora la platforma de gunoi a localității se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie. Se interzice lăsarea animalelor în afara incintelor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor. Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 – modificată, privind autorizarea executării construcțiilor.

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim **S+P+2E+3ER**.

Clădirile vor avea acoperișuri cu pante corespunzătoare pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape:

- trasarea parcelei și sistematizarea verticală a zonei
- realizarea împrejmuirii și a accesurilor în incintă
- realizarea construcțiilor propuse
- realizarea circulațiilor pietonale și a platformei gospodărești
- realizarea spațiului de joacă pentru copii și plantarea zonelor verzi.

Construcția nou propusă, se va amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.. Încăperile principale trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită o ventilație naturală suficientă.

P.O.T. max = 50,00%

C.U.T. max = 2,00

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile vor fi amplasate în limitele edificabilului propus în planșa de reglementări urbanistice:

- 0,60 m. - servitutea privind picătura streșinilor pentru limitele anterioară, posterioară și lateral dreapta. (obligația proprietarului de a împiedeca scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului);

- 0,00 m. față de limita lateral stânga (se va obține acordul notarial de la proprietarul terenului cu nr. cad. 53517 (13469))

La amplasarea și conformarea clădirii se va ține cont și de următoarele retrageri minime ale nivelurilor supraterane, de la limitele de proprietate:

Pentru limita posterioară de proprietate, conform Codului Civil

- 2,00 m. - distanța între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;

- 1,00 m. – distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat.

Pentru limitele laterale de proprietate

- Retragerile față de limitele de proprietate laterale vor fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3m.

De asemenea se va ține cont, la amplasarea și conformarea clădirilor propuse de Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației: CAPITOLUL I, Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 3 (1), (2) și (3).

(1) “Amplasarea clădirilor destinate **locuințelor** trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, **a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.**”

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.”

4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Accesurile în incintă se vor face din strada Crizantemelor, cu care se învecinează amplasamentul studiat pe latura sud-estică. Accesul în incinta destinată exclusiv rezidenților va fi delimitat de accesul general în incintă. Accesurile în incintă se vor asigura cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare.

Orice acces la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua existentă la strada Crizantemelor, ținându-se cont de funcțiunea propusă și de debitele de apă necesare unei bune funcționări. Debitele și traseele vor fi realizate conform unui proiect de specialitate.

La începerea lucrărilor se va solicita participarea reprezentatului Companiei de Apă Buzău- Zona Metropolitană Buzău, pentru identificarea în teren a rețelilor de apă și de canalizare, a bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare.

În apropierea sau la traversarea bransamentelor și a racordurilor de alimentare cu apă/ canalizare se va executa săpătură manuală și se vor prevedea protecțiile impuse de legislația în materie, sub supravegherea reprezentantului Companiei de Apă Buzău.

Incinta va fi racordată la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Crizantemelor, conform avizului emis de Compania de Apă Buzău.

Subsolurile nu vor fi conectate la rețeaua publică de canalizare, pentru a se evita inundarea acestora la ploi torențiale.

Se va evita amplasarea construcțiilor pe căminul de bransament la rețeaua de alimentare cu apă, pe bransamentul de apă sau pe racordul de canalizare, pentru a permite accesul la acestea.

Eventualele deteriorări ale bransamentelor / racordurilor, precum și eventualele pagube sau pierderi de apă / apă uzată ce pot apărea în timpul execuției lucrării propuse , provocate din vina constructorului, vor fi remediate și suportate de către acesta.

Se vor adopta soluții de execuție a lucrărilor și de depozitare a materialelor de construcții, excavații astfel încât să se asigure condițiile necesare realizării lucrărilor de exploatare, întreținere, intervenții la avarii sau înlocuiri conducte apă/canal, în vederea menținerii în stare de funcționare a acestora.

Alimentarea cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare și a proiectelor de specialitate.

Tipul și numărul surselor ce vor asigura necesarul de încălzire/ răcire pentru spațiile proiectare, precum și categoria combustibilului utilizat, va respecta cu strictețe Studiul de conformare NZEB ce se va realiza la faza D.T.A.C. precum și legislația în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

Racordarea de noi consumatori la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face prin bransament la rețeaua existentă la strada Crizantemelor.

În prezent terenul studiat P.U.Z. este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zona prin intermediul unui cablu 1kV, iar la limita proprietății există este amplasată o firdă de bransament E1+1T. Acestea vor fi reolate și redimensionate, cu respectarea distanțelor minime admise față de instalațiile electrice aflate în apropiere, proprietatea DEER S.A. Cluj- Napoca – Sucursala Buzău , conform unui proiect de specialitate ce se va realiza la faza D.T.A.C.

Alimentare cu gaze

Incinta va fi racordată la rețeaua de gaze existentă pe str. Crizantemelor. Se va menține racordul la această utilitate, iar rețeaua din incintă va fi relocalată, dacă este cazul, conform proiectelor de specialitate, faza D.T.A.C..

Instalația de utilizare a gazelor naturale este proprietatea beneficiarului. Lucrările la instalația de utilizare a gazelor naturale, proiectarea și exploatarea acestora, se realizează conform Normelor tehnice aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 de către beneficiari împreună cu un operator economic autorizat A.N.R.E.

Avându-se în vedere faptul că, potrivit avizului cu nr. 67611-320872441/24.03.2025, în zona studiată sunt preconizate modificări ale regimului de presiune în sistemul de distribuție gaze naturale, construcțiile și /sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie, potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, Legii Energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUZ vor fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

Gospodărie comunală

Deșeurile menajere ce vor rezulta din incinta generatoare P.U.Z., vor fi depozitate la platforma gospodărească propusă, iar apoi preluate și evacuate de firme autorizate, pe bază de contract.

Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrale șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmări. După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, se va reface stratul vegetal și se va amenaja zona verde. Construcțiile nou propuse se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I. , Codului Civil și a Ordinului 119/ 2014.

6. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Suprafața terenului proprietatea beneficiarilor este de 2.612 mp. și se propune a fi reglementată în vederea stabilirii condițiilor necesare realizării unei locuințe colective și a spațiilor pentru servicii/ comerț. Terenul are deschiderea la stradă de aproximativ 30,46 m. și o adâncime de 87,85 m., acesta pretându-se pentru dezvoltarea investiției propuse prin zonificare.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Organizarea teritoriului va fi una eficientă cu prevederea unor suprafețe minime de spații verzi, conform HCL115/2022, după cum urmează:

- pentru construcții comerciale/ spații pentru servicii vor fi prevăzute spații verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 20% din suprafața totală a terenului;

- **pentru locuințe colective**, în incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate în cuantum de **30% din suprafața totală a terenului**, din care **minim 20% pe sol natural**, iar diferența de **maxim 10% va putea fi asigurată peste subsol betonat**, cu o grosime a stratului vegetal ce va permite creșterea vegetației de talia arbuștilor și asigurarea condițiilor de drenare a umidității în exces.

Procentul de spații verzi se va calcula luându-se în considerare funcțiunea cu procentul cel mai mare de spații verzi ce sunt obligatorii a fi realizate în incintă.

Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcurile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi.

Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare 1 mp. de fațadă sau acoperiș înverzit se va calcula 0,5 mp. spațiu verde aferent procentului de 10% a subsolului betonat. Se vor amenaja spații înierbate și garduri vii. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Se va realiza, pe perimetrul incintei, împrejmuirea acestora în vederea protejării și delimitării ei. Excepțiava face limita de proprietate estică. Pe această latură există un calcan pe limita de proprietate ce se menține și unde nu se realizează împrejmuire, spre nr. cad. 69650 există împrejmuire și se menține, rămânând ca împrejmuirea pe această latură să se realizeze doar pe porțiunea de la strada Crizantemelor până la calcanul existent pe nr. cad. 7972.

Împrejmuirile se vor executa din materiale durabile și vor putea fi opace spre limita posterioară și limitele laterale și transparentă către Strada Crizantemelor. Împrejmuirile sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție, a esențelor vegetale cât și prin calitatea execuției.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Destinația terenurilor din zona de studiu este conformă celor evidențiate în planșa de reglementări urbanistice anexată. Terenul reglementat P.U.Z. va face parte din subzona funcțională **M2 – subzonă mixtă pentru locuințe colective medii, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+3ER**. Restul terenurile, cu excepția căilor de comunicație, fac parte din subzona funcțională **IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, iar pentru aceste terenuri se menține zonificarea funcțională și reglementările existente.**

2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

▪ M2- SUBZONA MIXTĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, CU REGIM MAXIM ÎNĂLȚIME S+P+2E+3ER

1. Accesurile auto și pietonale în incintă se vor realiza din strada Crizantemelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe cu lățimi corespunzătoare.

3. La executarea fundației se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.

4. Pereții vor avea un indice corespunzător de izolație termică, conform normelor în vigoare.

5. Se vor respecta regulile privind însorirea clădirilor în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora, respectându-se prevederile Ordinului 119/ 2014.

6. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile și vor avea acoperiș care să confere o perfectă izolație termică și hidroizolație.

7. Regimul de înălțime maxim va fi **S+P+2E+3ER**.

8. Utilizări admise

- locuințe colective, clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și profesionale;

- comerț cu amănuntul
- activități manufacturiere;
- spații de alimentație publică de importanță locală, al căror program să nu fie prelungit după orele 22;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- **subsolul va putea avea exclusiv următoarele destinații: spații tehnice, parcaje, spații destinate protecției civile.**

9. Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp. ADC pe întreaga parcelă, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 sau produc poluare;
- unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătatea sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante
- spații de alimentație publică
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros și depozități de materiale refolosibile.
- **subsolul nu va putea avea alte destinații decât următoarele: spații tehnice, parcaje, spații destinate protecției civile.**

10. Înălțimea maximă a unui nivel este de 3,2 m pentru locuințe și 4 - 4,5 m pentru spații comerciale.

11. Se recomandă ca împrejmirile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele pe limitele laterale și posterioare să fie opace.

12. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică din zonă, cu respectarea legislației în vigoare.

13. Alimentare cu apă se va face din rețeaua existentă, cu respectarea normelor în vigoare.

14. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în europubele, amplasate pe o platformă gospodărească betonată, realizată în incinta proprie. Ulterior vor fi preluate de firme specializate și transportate la platformele de colectare a deșeurilor ale municipiului Buzău.

15. Apele uzate menajere și pluviale vor fi colectate în rețeaua de canalizare existentă la strada Crizantemelor, cu respectarea legislației în vigoare, conform avizelor de specialitate.

16. Se vor lua măsuri speciale pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale, provenite de pe circulațiile carosabile și parcaje. Acestea vor fi preluate și trecute separatoare de hidrocarburi înainte de a fi dirijate către rețeaua centralizată de canalizare.

17. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurilor prealabile.

18. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se va avea în vedere menținerea înclinației terenului pentru evacuarea apelor pluviale către str. Crizantemelor. Se va asigura o pantă de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale.

19. Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.

20. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire. Clădirea va dispune parțial de fațade ventilate și parțial de fațade finisate cu tencuieli decorative. Clădirea propusă va fi finisată în culori neutre, astfel încât să se încadreze în cromatica zonei și să respecte H.C.L. 92/2023.

21. P.O.T. max = 50,00 %;

22. C.U.T. max. = 2,00;

23. Terenul rămas liber se va înierba și planta, respectându-se suprafața minimă de spații verzi conform prezentului regulament de urbanism.
24. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
25. Accesurile și pasajele carosabile/pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
26. Terenul cu nr. cad. 51435 nu se va putea lotiza ulterior aprobării documentației de urbanism.
27. În incintă se va asigura obligatoriu, conform HCL 115/2022, **numărul minim de locuri de parcare**, după cum urmează:

❖ **pentru spații comerciale**

- 1 loc de parcare auto la 200 mp. suprafață construită desfășurată, pentru unități ce au suprafața construită desfășurată de până la 400 mp. și 1 loc de parcare pentru biciclete la 100 mp. arie utilă;

- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 20mp. ai suprafeței construite desfășurate;

Locurile de parcare se vor putea amenaja în subsolul, demisolul, parter clădirii sau la nivelul terenului, în situația în care se poate amenaja inclusiv spațiu verde necesar.

❖ **pentru spații prestări servicii**

- pentru sedii ce au sub 10 angajați, câte un loc de parcare la 5 angajați, 1 loc de parcare la 30mp ADC și un spor de 100% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au între 10-30 angajați, câte un loc de parcare la 7 angajați, 1 loc de parcare la 45mp. ADC și un spor de 75% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au între 30-100 angajați, câte un loc de parcare la 10 angajați, 1 loc de parcare la 60mp. adc și un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au peste 100 angajați, câte un loc de parcare la 15 angajați, 1 loc de parcare la 90mp. adc și un spor de 25% pentru vizitatori;

Se va asigura 1 loc de parcare pentru biciclete la 60mp. arie utilă.

Locurile de parcare se vor putea amenaja în subsolul, demisolul, parter clădirii sau la nivelul terenului, în situația în care se poate amenaja inclusiv spațiu verde necesar.

❖ **pentru locuințe colective**

- 1 loc de parcare pentru fiecare apartament ce are $A_u < 100$ mp.

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament ce are $A_u > 100$ mp.;

Față de prevederile anterioare, pentru vizitatori, se va asigura suplimentarea cu 20% a numărului locurilor de parcare.

Pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit destinat depozitării bicicletelor, având capacitatea de 1 bicicletă/ apartament. Conform HCL 115/2022, **minim 60%** din numărul total de locuri de parcare destinate locuințelor trebuie dispuse în subsoluri sau demisoluri cu destinația de garaje.

▪ **RESTUL TERENURILOR AFLATE ÎN ZONA STUDIATĂ** vor rămâne terenuri amplasate în intravilanul municipiului Buzău în UTR 3, zona funcțională IS sau L1a. **Pentru acestea se vor menține reglementările existente în PUG mun. Buzău.**

3. Măsuri pentru protecția factorilor de mediu:

Funcțiunea preconizată este de locuințe colective cu S+P+2E+3E retras și servicii/comerț la parter. Activitatea desfășurată nu reprezintă o sursă de poluare. Se acceptă în zonă activități nepoluante compatibile cu zona instituită. Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție. Zonificarea funcțională a parcelei are ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții; se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.

- Amenajarea unor căi de acces, alei, platforme între construcții și a unui loc de joacă.

- Amplasarea unei platforme gospodărești dotată cu europubele

- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.
- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unei suprafețe minime de spațiu verde, conform HCL 115/2022.
- Vor realizate împrejurimi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private. Va face excepție limita de proprietate dinspre nr. cad. 69650, unde există împrejmuire și se va menține.
- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări.

4. Interdicții

- Intervențiile vor fi permise numai pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, amenajări de racordări la drumurile de acces.
- Nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare;
- Se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii, fără autorizație;
- Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca surpări sau ar afecta stabilitatea solului sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane sunt interzise;
- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate sunt interzise.

5. Condiționări și restricții

La stabilirea amplasamentelor clădirilor

Nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Construcțiilor li se vor preciza și amplasamentele aferente următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- rețele interioare și exterioare de canalizare, alimentare cu apă, gaze naturale;
- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare pentru deșeul menajer;
- zone verzi de folosință generală în incintă (de-a lungul aleilor interioare de circulație) și în jurul amplasamentului.
- spațiile de parcare aferente investiției, calculate conform prezentului regulament de urbanism.
- se vor respecta prevederile Codului Civil și a Ordinului 119/1997 la amplasarea construcțiilor noi;

La faza de realizare a investiției

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea realizării construcțiilor și a căilor de circulație interioare;
- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală de pe amplasament;
- evacuarea deșeurilor de construcție inerte chimic la rampa de deșeuri a localității.
- executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile obținute.

În timpul funcționării investiției

- colectarea selectivă a deșeurilor proprii, reciclarea materialelor re folosibile prin operatori specializați și autorizați;
- colectarea și evacuarea apelor uzate menajere și a apelor uzate tehnologice rezultate în condițiile reglementărilor în vigoare;
- suprafața spațiilor verzi din incintă va fi de minim 783,60 mp., ținându-se cont de procentul minim obligatoriu de 30% din suprafața terenului pentru zona destinată locuințelor colective.
- automonitorizarea factorilor de mediu

6. Condiționări și restricții impuse prin avize, rapoarte și acorduri obținute

• COMPANIA DE APĂ BUZĂU

- se vor respecta obligatoriu distanțele, stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591/1997, între rețelele de apă – canal și eventualele lucrări propuse;
- la începerea lucrărilor, se va solicita participarea reprezentantului Companiei de Apă-Buzău-Zona Metropolitană Buzău, pentru identificarea în teren a rețelilor de alimentare cu apă și de canalizare, a bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare;

- în apropierea sau la traversarea brânșamentelor și racordurilor de alimentare cu apă/ canalizare se va executa săpătură manuală și se vor prevedea protecțiile impuse de legislația în materie, sub supravegherea reprezentantului Companiei de Apă-Buzău- Zona Metropolitană;
- eventuale subsoluri nu vor fi conectate la rețeaua public de canalizare, pentru a se evita inundarea acestora la ploi torențiale;
- eventualele deteriorări ale brânșamentelor de apă și a racordurilor de canalizare din zonă și eventualele pagube sau pierderi de apă/apă uzată ce pot apărea în timpul execuției lucrării propuse, provocate din vina constructorului, vor fi remediate și suportate de către acesta;
- se va evita amplasarea construcțiilor pe căminul de brânșament la rețeaua de alimentare cu apă, pe brânșamentul de apă sau pe racordul de canalizare, pentru a permite accesul la acestea.
- eventualele deteriorări ale brânșamentelor / racordurilor, precum și eventualele pagube sau pierderi de apă / apă uzată ce pot apărea în timpul execuției lucrării propuse , provocate din vina constructorului, vor fi remediate și suportate de către acesta.
- se vor adopta soluții de execuție a lucrărilor și de depozitare a materialelor de construcții, excavații astfel încât să se asigure condițiile necesare realizării lucrărilor de exploatare, întreținere, intervenții la avarii sau înlocuiri conducte apă/canal, în vederea menținerii în stare de funcționare a acestora.

- **DEER S.A Cluj -Napoca – Sucursala Buzău**

-se vor respecta cu strictețe distanțele minime admise față de instalațiile electrice existente în apropiere, proprietatea DEER S.A. Cluj-Napoca – Sucursala Buzău și obiectivul propus, conform Normativelor A.N.R.E. în vigoare.

- **DISTRIGAZ SUD REȚELE**

Construcțiile și/ sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor natural nr. 123/2012, Art. 190 – Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor natural se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor natural și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului realizat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale;

Mențiuni:

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE 7/2022;
- Lucrările de reamplasare a racordului de gaze natural și a postului de reglare –măsurare (dacă se impune) se realizează de beneficiar, conform cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat ANRE;
- Adâncimea de pozare a conductelor este minim 0,9m. față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, brânșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de brânșament cu o înălțime de aproximativ 0,2m. și adâncimea de pozare a brânșamentelor scade până la 0,5m. la capătul acestora;
- soluția de modificarea obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze va fi solicitat avizul de principiu de deviere. Suportarea cheltuielilor de modificare a traseului,

conform Legislației în vigoare, revine solicitantului. Rețeaua deviate va intra în patrimoniul ENGIE România S.A. cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.

- la amplasarea de obiective noi , construcții noi și/ sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile propuse să se realizeze ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform tabel 1 "Distanțe de siguranță între conducte subteranede gaze naturale și diferite construcții sau instalații". *Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.*

- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații";

- Pentru

- **În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.**

- **Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, se va solicita și avizul DGSR.**

- **INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUD. BUZĂU – SERVICIUL RUTIER**

- Lucrărilor vor începe după eliberarea autorizației de construire, precum și a avizelor și acordurilor , cu respectarea următoarelor Legea 50/91, O. G. 43/97 și a Ord. 571/2007.

- În situația executării unor lucrări aflate în zona drumului public , se va înainta documentația necesară eliberării avizului poliției rutiere cu respectarea art. 5(1), (2) și (7) din OUG 195/2002, a art. 33(2) din Regulamentul de aplicare a OUG 195/2002, în conformitate cu Ordinul MAI nr. 1112/2000 și MTCT nr. 411/2000, privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public.

- **RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

La elaborarea documentației PUZ s-a ținut cont de propunerile și observațiile publicului cuprinse în Raportul de informare și consultare a publicului nr. 17432/2025.

Observații :

- [REDACTAT] au ridicat problema circulației auto cu sens unic și a faptului că strada este "sufocată zi de zi de mașinile parcate".

La realizarea studiului de circulație s-a ținut cont de faptul că str. Crizantelor este o stradă cu sens unic, accesul în incintă fiind conformat astfel încât să nu îngreuneze traficul de pe această arteră de circulație. Eventualele deteriorări ale părții carosabile datorate lucrărilor de construire vor fi remediate de către beneficiarul investiției.

Modul în care se parchează în zonă nu va fi influențat de edificarea clădirii propuse deoarece aceasta va dispune de locuri de parcare atât pentru locatari, cât și pentru persoanele ce vor utiliza spațiul de servicii (birouri) realizat la parterul clădirii, inclusiv locuri de parcare pentru vizitatori și locuri pentru gararea bicicletelor, conform H.C.L. 115/2022.

- [redacted] propune realizarea pe terenul beneficiarului a unei parcuri auto supraetajată și aduce în discuție valoarea și vechimea clădirilor din zonă

Această propunere, de realizare a unei parcuri auto, nu este în conformitate cu dorința beneficiarului de utilizare a terenului. În zona centrală a orașului locurile de parcare sunt limitate. Realizarea unei parcuri publice supraterane cu plată va genera un trafic dinamic și mult mai crescut, față de cel generat de clădirea de locuințe colective propusă. Din punct de vedere al circulației generate, considerăm că realizarea unei parcuri publice cu plată este nepotrivită în zona studiată.

Zona studiată nu face parte din zona de protecție a vreunui monument, iar referitor la clădirile învecinate, vor lua toate măsurile necesare, potrivit legislației, astfel încât acestea să nu fie afectate de lucrările de construcție.

- [redacted] propune reabilitarea și transformarea clădirii existente într-o clădire destinată serviciilor sociale (grădiniță, creșă, azil bătrâni).

Aceste funcțiuni nu sunt în concordanță cu dorința beneficiarului de utilizare a terenului, acesta dorind să investească în alte domenii de activitate.

- [redacted]

aduc în discuție regimul de înălțime al construcției propuse, modul de echipare cu utilități al acestora și încadrarea în reglementările din PUG.

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E+3ER**, iar retragerile clădirii față de vecinătăți sunt stabilite astfel încât acestea să nu fie afectate de edificarea noii clădiri.

În vederea aprobării documentației PUZ au fost obținute avizele de la toți deținătorii de rețele publice de utilități și sunt favorabile. Modul de racord al clădirii propuse la rețelele de utilități se va stabili în conformitate cu consumurile generate de investiție, respectându-se legislația în vigoare.

Prin realizarea documentației PUZ se va modifica subzona funcțională din care face parte incinta beneficiarului, astfel terenul va trece din subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general, în **subzona funcțională M2 – subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu regim maxim de înălțime S+ P+2E+3ER**. Vor fi respectate permisiunile, condiționările și restricțiile impuse documentația P.U.Z.

- [redacted] aduc în discuție spațiul verde.

În prezent terenul se află în subzona funcțională IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general, unde conform HCL 115/2022 este obligatorie asigurarea unui procent de spații verzi de 20% din suprafața terenului. Pentru subzona **M2 – subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu regim maxim de înălțime S+ P+2E+3ER** HCL 115/2022 și documentația PUZ prevede un procent obligatoriu de spații verzi, în cuantum de 30% din suprafața terenului. Astfel suprafața obligatorie de spații verzi în incintă va crește în urma aprobării documentației PUZ.

- Casa de Asigurări de Sănătate este de acord cu dezvoltarea zonei prin realizarea investiției, dar dorește realizarea acesteia cu respectarea reglementărilor și legislației în vigoare.

Atât la realizarea documentației PUZ, cât și ulterior la realizarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire se va respecta cu strictețe legislația în vigoare, impactul asupra proprietăților învecinate menținându-se minim.

- Serviciul de Urbanism și dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Buzău a făcut următoarele observații ce au fost preluate în documentația PUZ:

- Pentru menținerea edificabilului pe limita de proprietate cu nr. cad. 13469 (53517) se va prezenta acordul autentic al vecinului afectat.
- Retragerile față de limitele de proprietate laterale vor fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3m.
- Regimul de înălțime propus va fi S+P+2E+3ER, retragerea fiind de minim o travée.

IV. Restricții pentru toate investițiile :

a. La eventuala modificare a profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei Municipiului Buzău.

b. Pentru prevenirea deteriorării rețelelor subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.

c. Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a rețelilor, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute.

Condiționări și restricții

- construcțiile vor fi amplasate în limitele suprafeței edificabile propuse, cu respectarea codului civil și a retragerilor minime față de limitele laterale, posterioară și anterioară a terenului;

- retragerile de la limitele de proprietate laterale și posterioară, pentru nivelurile supraterrane, vor fi jumătate din înălțimea construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3m.;

- limitele edificabilului sunt următoarele:

- 0,60 m. servitute privind picătura streșinilor pentru limitele anterioară, posterioară și lateral dreapta.

- 0,00 m. față de limita lateral stânga (se va obține acordul notarial de la proprietarul terenului cu nr. cad. 53517 (13469)).

La amplasarea și conformarea clădirilor propuse se vor respecta regulile privind însorirea acestora în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora. Astfel se dorește construirea pe terenul proprietatea beneficiarului a următoarelor, conform plansei de "Posibilități de mobilare urbanistică D.A.1".

VI. Unități teritoriale de referință - Nu este cazul.

Întocmit,

arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia



Verificat,
Sef proiect
Arh. Militaru Monica

